



# "Oude Leedeweg 39/39a, Pijnacker"

Gemeente Pijnacker-Nootdorp





# Wijzigingsplan “Oude Leedeweg 39/39a, Pijnacker”

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

**Aveco de Bondt BV**

Holten - Amstelveen - Breda -  
Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

[info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)

[avecodebondt.nl](http://avecodebondt.nl)

**project** Wijzigingsplan Oude Leedeweg 39/39a, Pijnacker  
**projectnummer** 220418  
**projectleider** Marcel Volbeda

**datum** 26 maart 2024  
**referentie** 220418\_AdB\_RAP\_0001\_v3.0

**opdrachtgever** Gemeente Pijnacker-Nootdorp

**versie** 3.0  
**fase** Vastgesteld  
**auteur** Wilrik Hengstmengel

**paraaf**  
**gecontroleerd** ing. Marcel Volbeda





## Inhoudsopgave

|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                        | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                                      | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing van het plangebied                                | 2         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                                | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                              | 4         |
| <b>2</b> | <b>Plangebied</b>                                                       | <b>5</b>  |
| 2.1      | Inleiding                                                               | 5         |
| 2.2      | Beschrijving bestaande situatie                                         | 5         |
| 2.3      | Beschrijving beoogde situatie                                           | 6         |
| 2.4      | Verkeer en parkeren                                                     | 6         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                                     | <b>9</b>  |
| 3.1      | Inleiding                                                               | 9         |
| 3.2      | Rijksbeleid                                                             | 9         |
| 3.2.1    | Nationale omgevingsvisie (NOVI)                                         | 9         |
| 3.2.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking                                    | 10        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                                                      | 10        |
| 3.3.1    | Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland                                   | 10        |
| 3.3.2    | Omgevingsverordening Zuid-Holland                                       | 12        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                                     | 16        |
| 3.4.1    | Omgevingsvisie gemeente Pijnacker-Nootdorp 2050, 'Verbonden met elkaar' | 16        |
| <b>4</b> | <b>Wijzigingsbevoegdheid</b>                                            | <b>19</b> |
| <b>5</b> | <b>Planologisch relevante (milieu)aspecten</b>                          | <b>21</b> |
| 5.1      | Inleiding                                                               | 21        |
| 5.2      | Bodem                                                                   | 21        |
| 5.3      | Waterhuishouding                                                        | 22        |
| 5.4      | Archeologie en cultuurhistorie                                          | 26        |
| 5.5      | Ecologie                                                                | 27        |
| 5.5.1    | Natuurgebieden                                                          | 27        |
| 5.5.2    | Flora en fauna                                                          | 28        |
| 5.6      | Wegverkeerslawaaï                                                       | 29        |
| 5.7      | Bedrijven en milieuzonering                                             | 30        |
| 5.8      | Externe veiligheid                                                      | 30        |
| 5.9      | Luchtkwaliteit                                                          | 37        |
| 5.10     | Kabels en leidingen                                                     | 38        |
| 5.11     | Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling                  | 38        |
| <b>6</b> | <b>Juridische plantoelichting</b>                                       | <b>40</b> |
| <b>7</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                                      | <b>42</b> |



|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>44</b> |
| 8.1      | Vooroverleg                             | 44        |
| 8.2      | Zienswijzen                             | 44        |

#### **Bijlagen**

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Bijlage 1 | Watersleutel                       |
| Bijlage 2 | Quicksan Wet natuurbescherming     |
| Bijlage 3 | Akoestisch onderzoek               |
| Bijlage 4 | Nota van beantwoording zienswijzen |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

### Aanleiding

Aan de Oude Leedeweg 39 en 39a te Pijnacker, gemeente Pijnacker - Nootdorp, is sprake van een agrarische bestemming met glastuinbouw. Binnen het huidige bestemmingsvlak bestaat de bebouwing uit twee woningen met aangrenzende garages, schuren en glastuinbouwkassen. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen, de aanwezige schuren en glastuinbouwkassen te slopen en ruimte te maken voor de bouw van twee nieuwe woningen. Voor de locatie Oude Leedeweg 39/39a geldt op basis van artikel 24.4 uit het vigerende bestemmingsplan “Lint Oude Leede 2” een wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding ‘Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 1’ de aanwezige glastuinbouwbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming. De bestaande twee woningen blijven hierbij behouden waarbij de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ zal komen te vervallen. Om het initiatief te kunnen realiseren dienen er bestemmingen worden opgenomen ter grootte en ter plaatse van de aanduiding ‘Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 1’.



*Uitsnede satellietfoto omgeving plangebied. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2023.*

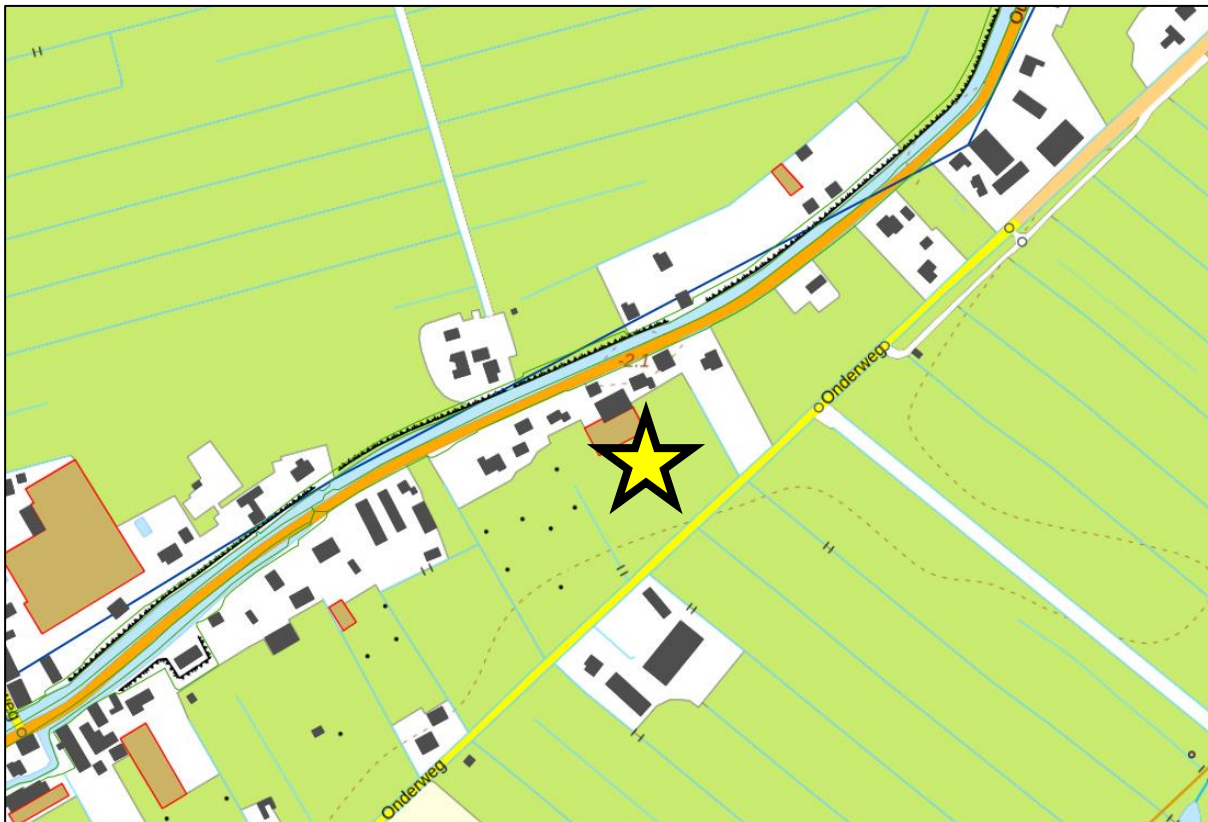
### Doel

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet, door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 24.4 van het vigerende bestemmingsplan “Lint Oude Leede 2”, in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde bestemmingswijziging mogelijk te maken.



## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oude Leedeweg 39-39a en heeft een oppervlakte van circa 15.000 m<sup>2</sup>. De locatie is gesitueerd in het landelijk gebied van de gemeente Pijnacker – Nootdorp en wordt omgeven door woonpercelen en agrarische activiteiten. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Pijnacker – Nootdorp, sectie C, perceelnummers 9227, 8943, 10306, 10305, 8942, 6087 en 8615. Deze percelen kennen thans de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en is voorzien van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 1'. Het plangebied wordt ontsloten aan de Oude Leedeweg (bestaande woningen) en Onderweg (nieuwe woningen).



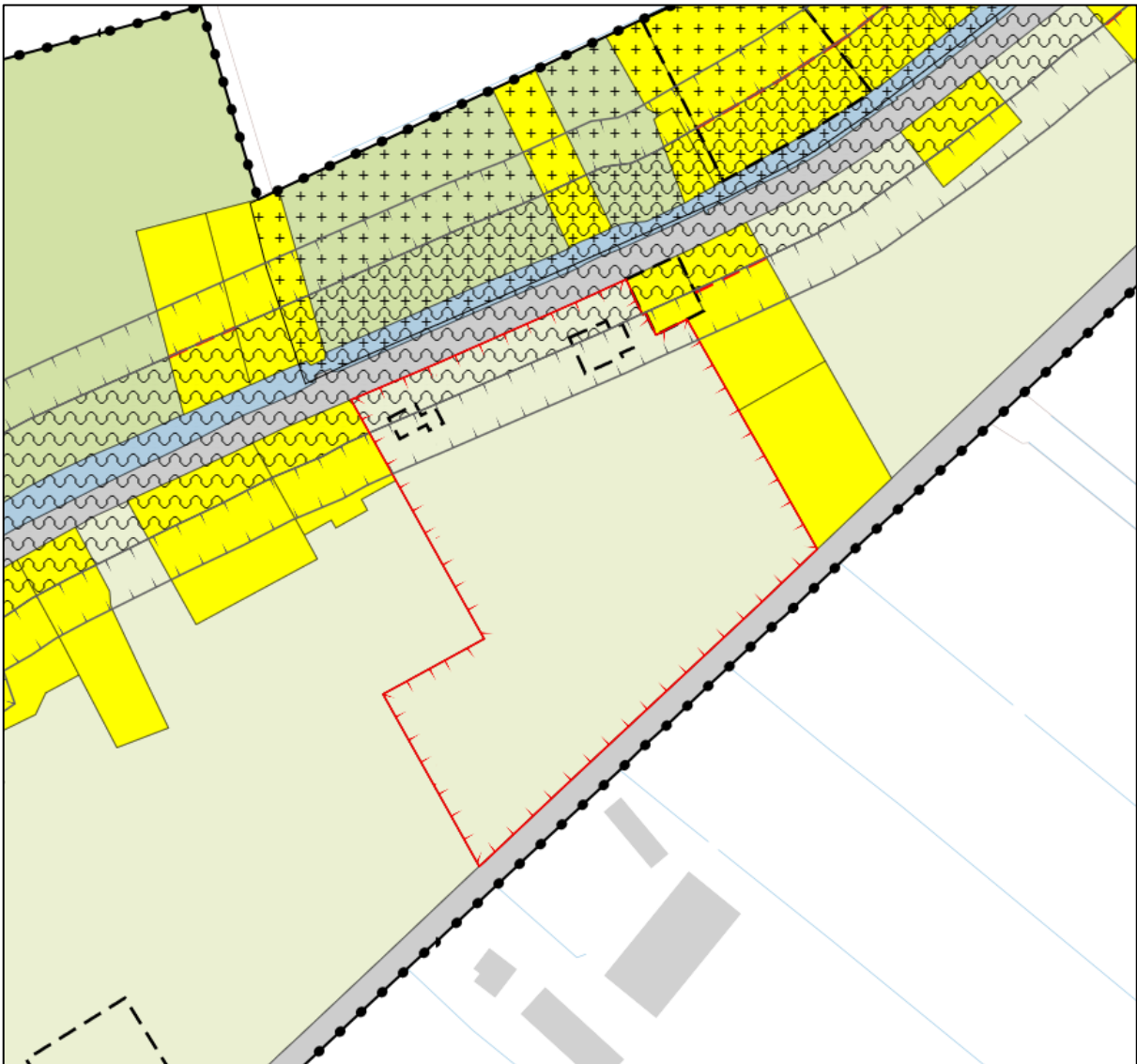
*Uitsnede topografische kaart omgeving Klapwijkseweg 1a te Pijnacker. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster.  
Bron: Opentopo.nl, 2023.*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### Toetsingskader

Voor de gronden aan de Oude Leedeweg 39/39a vigeren de bestemmingsplannen "Lint Oude Leede 2", "Parapluplan 2022", en "Paraplubestemmingsplan Archeologie". De gronden binnen het plangebied kennen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie" brengt wijzigingen aan in de regels van het bestemmingsplan "Lint Oude Leede 2". Tevens is het bestemmingsplan "Parapluplan 2022" van belang. Dit plan brengt verdere wijzigingen aan in de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan.





*Uitsnede bestemmingsplan omgeving plangebied. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.*

### Beoordeling

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor glastuinbouwbedrijven, detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met inbegrip van een beroep aan huis. Het vigerende bestemmingsplan staat het voorgenoemde initiatief niet direct toe daar het regulier wonen niet is toegestaan. Het bestemmingsplan kent in artikel 24.4 een wijzigingsbevoegdheid om bestemmingen op te nemen ten behoeve van het realiseren van twee nieuwe woningen en het opnemen van een woonbestemming voor de twee bestaande voormalige bedrijfswoningen.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige planvoornemen niet direct mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 24.4 van het bestemmingsplan kan een wijzigingsplan worden opgesteld om het initiatief mogelijk te maken. Hiertoe dient voorliggend wijzigingsplan. Aan de specifieke wijzigingsvoorwaarden wordt in hoofdstuk 4 getoetst.



#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, de directe omgeving en de beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aan de wijzigingsvoorwaarden getoetst. Het vijfde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de juridische opzet. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



## 2 Plangebied

### 2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het wijzigingsplan is het van belang dat de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven.

### 2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het perceel is gelegen aan de Oude Leedeweg in het landelijk gebied van de gemeente Pijnacker - Nootdorp. Het perceel met een oppervlakte van circa 15.000 m<sup>2</sup> bestaat grotendeels uit voedselrijk grasland dat thans in gebruik is als hooiland. Het plangebied wordt vrijwel geheel begrensd door sloten. Binnen het huidige bestemmingsvlak bestaat de bebouwing uit twee woningen met aangrenzende garages en voormalige bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing bestaat uit twee aan één gekoppelde schuren en twee aan één gekoppelde glastuinbouwkassen. In het recente verleden was het plangebied nog in gebruik als volwaardig glastuinbouwbedrijf. De afgelopen jaren is de locatie al grotendeels gesaneerd, vooruitlopend op beoogde wijziging. Deze saneringen hebben plaatsgevonden in overleg met de eigenaren en is tevens geborgd in het bestemmingsplan “Lint Oude Leede 2” middels een gebiedsaanduiding ‘Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’.



*Uitsnede obliek luchtfoto omgeving plangebied gezien vanuit het noorden. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2022.*



## 2.3 Beschrijving beoogde situatie

Het voorliggend initiatief betreft het planologisch toepassen van een bestemmingswijziging, door de glastuinbouwactiviteiten ter plaatse te beëindigen teneinde conform onderstaande verkavelingsstudie twee nieuwe woningen te kunnen realiseren en de twee bestaande woningen te ontheffen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daartoe wordt op basis van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 24.4 van het vigerende bestemmingsplan "Lint Oude Leede 2", de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De overige gronden verkrijgen de bestemming 'Agrarisch- Weide'.



## 2.4 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Ten gevolge van onderhavig initiatief vindt er een afname van het aantal verkeersbewegingen plaats. De verkeersaantrekkende werking van het bestaande bedrijf is hoger dan voor de twee nieuwe vrijstaande woningen. De wijziging van de bestemming zorgt niet voor een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking. Het bestaande wegennet beschikt daarbij reeds over voldoende capaciteit om de huidige verkeersbewegingen te kunnen herbergen. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenenomen initiatief.

### Parkeren

Met de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK' op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren met een bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij



vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

De gemeente Pijnacker - Nootdorp heeft een eigen parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen 2021'. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Pijnacker. Voor een vrijstaande woning dient op basis van kencijfers van de 'Nota Parkeernormen 2021' gerekend te worden met een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein of binnen het te ontwikkelen plangebied worden aangelegd. In de regels van het wijzigingsplan is het aanleggen en in stand houden van de benodigde parkeerplaatsen geborgd.





## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn de voor dit wijzigingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

##### Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

##### Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.





### 3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Toetsingskader

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuw' stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### Beoordeling en conclusie

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van slechts twee woningen waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee doorlopen.

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

#### Toetsingskader

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteeert op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Ten opzichte van de Visie ruimte en mobiliteit (dat van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

De provincie formuleert zes ambities voor de fysieke leefomgeving, namelijk:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- beste bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).





De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere interpretaties mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

#### Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

#### Kwaliteitskaarten

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor aardkundige en archeologische waarden, (het gebruiken van) de bestaande bodem, reliëf en het watersysteem, de natuurlijke dynamiek en landschapsvormende processen, mede met het oog op het versterken van de toekomstwaarde van Zuid-Holland. Deze aandacht betaalt zich terug in een duurzame, veerkrachtige en robuuste provincie.

#### **Beoordeling**

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij



transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.

Met onderhavig initiatief vindt primair ruimtelijke kwaliteitswinst voor het landschap plaats door sloop van bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing en glasopstanden ten behoeve van de bouw van twee nieuwe woningen, zonder daarbij afbreuk te doen aan de huidige gebiedsidentiteit. Er is immers sprake van een relatief kleine ontwikkeling, die goed aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. In navolgende paragraaf wordt aangetoond dat deze ontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het provinciale beleid.

## Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Nadere toetsing vindt plaats aan de hand van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

### 3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Voor de toetsing in het kader van het onderhavige wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie van 1 februari 2023. Voor onderhavige locatie zijn de volgende artikelen relevant.

#### Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor ruimtelijke kwaliteit waaraan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

Lid 1:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Lid 2:

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

Lid 3:

Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

Lid 4:

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
- b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.



Lid 5:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Lid 6:

Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.

Lid 7:

Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:

- a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- b. wegnemen van verharding;
- c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
- e. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Lid 8:

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

Lid 9:

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.

Lid 10:

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald



en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.

Lid 11:

Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

Lid 12:

Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het omgevingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

#### Stedelijke ontwikkelingen

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoetaan de volgende eisen:
  - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
  - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II (Omgevingsverordening) en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X (Omgevingsverordening).
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

#### Risico's van klimaatverandering

De Omgevingsverordening vraagt ook aandacht voor klimaatverandering. Hierop ziet artikel 6.27a toe:

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;



- d. droogte;
- alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

### Beoordeling

Wanneer de beoogde ontwikkeling wordt afgezet tegen de regels van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dan is er sprake van inpassen binnen het gebied zoals bedoeld in artikel 6.9 lid 5 sub a. In hoofdstuk 2 is de stedenbouwkundige verkavelingsstudie opgenomen. Hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijzigingen op structuurniveau worden voorzien, passend zijn bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Voor onderhavige locaties is verder artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied van toepassing: Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt door middel van het slopen van bedrijfsbebouwing en glasopstanden openheid in het landschap gecreëerd wat ten goede komt aan de vergezichten. Hierbij vindt primair ruimtelijke kwaliteitswinst plaats, zonder daarbij afbreuk te doen aan de huidige gebiedsidentiteit. Er is immers sprake van een relatief kleine ontwikkeling, die goed aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. Door naast de nieuwe woonbestemming de bestemming 'Agrarisch – Weide' op te nemen in het wijzigingsplan worden het groene karakter en de structuren van het landschap gewaarborgd.

Tevens is artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers van toepassing: Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt door middel van het slopen van bedrijfsbebouwing en glasopstanden openheid in het landschap gecreëerd als tegenhanger van stedelijke verdichting. Er is sprake van een relatief kleine ontwikkeling, die goed aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. Onderhavig wijzigingsplan maakt enkel het aantal woningen mogelijk dat door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Door naast de nieuwe woonbestemmingen de bestemming 'Agrarisch – Weide' op te nemen in het bestemmingsplan worden het groene karakter en de structuren van het landschap gewaarborgd.



De beoogde ontwikkeling kunnen gekenmerkt worden als een stedelijke ontwikkeling waardoor tevens voldaan moet worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Het bestemmingsplan die de stedelijke ontwikkeling toestaat moet toepassing geven aan artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van het Besluit ruimtelijke ordening, de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.2 wordt de ladder behandeld. In deze paragraaf wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de ladder. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Klimaatverandering is een belangrijk onderwerp en iedere ruimtelijke ontwikkeling zal daar aandacht voor moeten hebben. Bij het realiseren van een stedelijke ontwikkeling spelen de onderwerpen wateroverlast, hittestress en droogte een rol. Door het realiseren van gebouwen en verharding kan water niet langer de bodem infiltreren en indien het niet afgevoerd kan worden kan wateroverlast ontstaan. Echter, wanneer water te snel wordt afgevoerd kan droogte een probleem worden omdat te weinig water ter plaatse infiltreert. Hittestress ontstaat ook door bebouwing en verharding. Stenen houden warmte vast waardoor de temperatuur in stedelijk gebied kan oplopen.

De wijze waarop de onderhavige ontwikkeling omgaat met het water wordt behandeld in paragraaf 5.3. In zijn algemeenheid geldt echter dat door de sloop van agrarische bebouwing en glasopstanden het totale oppervlak aan verharding en bebouwing zal afnemen, waardoor meer ruimte voor infiltratie ontstaat en de kans op wateroverlast gereduceerd wordt. In relatie tot de omvang van het groen in verhouding tot de omvang van de toekomstige gebouwen en verharding zal hittestress tot slot geen factor zijn.

## Conclusie

Binnen het voorliggende wijzingsplan is geen sprake van strijdigheid met de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het provinciale beleid. Voorzien wordt in een kleinschalige ontwikkeling, die conform jurisprudentie niet onder artikel 3.1.6 lid 2 Bro valt.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Pijnacker-Nootdorp 2050, 'Verbonden met elkaar'

#### Toetsingskader

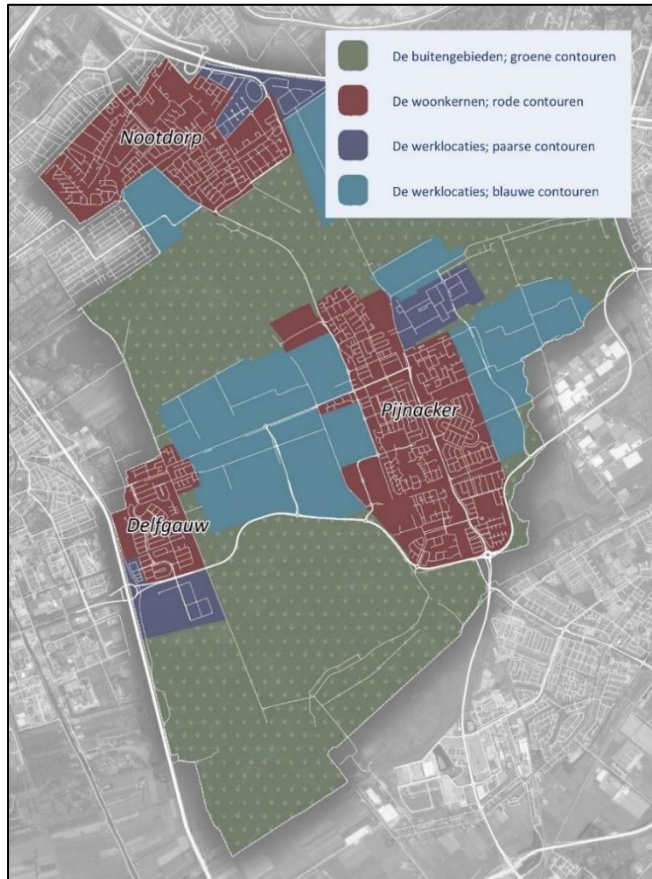
In de Omgevingsvisie worden vier ontwikkelingslijnen benoemd. Deze ontwikkelingslijnen zijn niet van toepassing op een enkel gebied, maar hebben betekenis voor de hele gemeente en borgen daarmee een integrale visie op de leefomgeving. Door op deze vier ontwikkelingslijnen te richten, ontstaan op meerdere niveaus betere verbindingen binnen de gemeente en met de regio.

1. Ontwikkelingslijn 1: Onderscheidend groen;
2. Ontwikkelingslijn 2: Karakteristieke woon- en leefomgeving;
3. Ontwikkelingslijn 3: Aantrekkelijk economische vestigingsklimaat voor inwoners en ondernemers;
4. Ontwikkelingslijn 4: Een veerkrachtige leefomgeving voor mensen, planten en dieren.

De ontwikkelingslijnen beschrijven hoe Pijnacker-Nootdorp eruit ziet in 2050. Ze laten zien welke elementen gekoesterd worden en welke worden toegevoegd. Daarmee wordt een antwoord gegeven hoe om te gaan met de verwachte opgaven. De keuze voor deze vier ontwikkelingslijnen is dan ook direct terug te leiden naar de grote opgaven voor de gemeente: de energietransitie, de woningbouwopgave en het behouden van de karakteristieke



woonomgeving, de benodigde verduurzaming van de leefomgeving inclusief de ondergrond en een gezonde levensstijl en tot slot het toekomstbestendig houden van de bedrijventerreinen en de glastuinbouw.



*Ruimtelijke structuurkaart. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster.  
Bron: Omgevingsvisie gemeente Pijnacker-Nootdorp.*

### Woningvoorraad

Tot 2050 worden er nog maximaal 3.000 tot 4.000 nieuwe woningen bijgebouwd. Nieuwe ontwikkelingen zijn zodanig ingepast dat ze bijdragen aan de identiteit, herkenbaarheid en de samenhang van de kern en de wijk. Dat betekent dat nieuwe woningen aansluiten bij de dorps- of landelijke woonmilieus in de kernen en de karakteristieken van de cultuurhistorische linten.

### Beoordeling

Het onderhavig plan draagt bij aan verschillende ontwikkelingslijnen. Zo wordt een directe bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefomgeving van de huidige locaties waar agrarische bedrijfsbewoning en glasopstanden worden gesloopt, waardoor kwaliteitswinst voor de gehele fysieke leefomgeving plaatsvindt. Ook wordt door middel van het opnemen van een agrarische bestemming rondom de woningen bijgedragen aan het groene en open karakter van het landschap.

### Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan het realiseren van de doelstellingen van de omgevingsvisie.







## 4 Wijzigingsbevoegdheid

### Geldend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan is in artikel 24.4 de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' opgenomen die het college de bevoegdheid geeft om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen. In aanvulling hierop wordt met onderhavig planvoornemen gebruik gemaakt van de algemene wijzigingsregeling, zoals opgenomen in artikel 24.1 van het vigerende bestemmingsplan. Hieruit volgt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn tot het wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven. Door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken met maximaal 10% vergroot, ten opzichte van de in de artikel 24.4 opgenomen maximale oppervlakte van een woonbestemming per woning van 1.200 m<sup>2</sup>. Navolgend wordt het planvoornemen aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 24.4 getoetst.

### Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1', indien is komen vast te staan dat op deze gronden geen glastuinbouwbedrijf meer is gevestigd, de bestemming 'Agrarisch –Glastuinbouw' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', als bedoeld in artikel 13, de bestemming 'Agrarisch-Weide' als bedoeld in artikel 5 en de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps- en Natuurwaarden', als bedoeld in artikel 6, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen op de als 'Wonen' aangewezen gronden mag met inbegrip van de bestaande bedrijfs- en burgerwoningen:
  1. op het perceel Oude Leedeweg 21 niet meer bedragen dan 4;  
*Niet van toepassing.*
  2. op het perceel Oude Leedeweg 39/39a niet meer bedragen dan 4;  
*In de regels is gewaarborgd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 4.*
- b. de oppervlakte van een woonbestemming per woning niet meer mag bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>;  
*De op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken voldoen, in combinatie met toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid om de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% te vergroten, aan deze voorwaarde.*
- c. voorzover de gronden niet als 'Wonen' worden aangewezen krijgen deze de bestemming 'Agrarisch- Weide';  
*Hieraan wordt toepassing gegeven, overige gronden zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Weide'.*
- d. vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt , met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen als genoemd in artikel 13 (Wonen);  
*Door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt hieraan toepassing gegeven.*
- e. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;  
*Dit wordt aangetoond in paragraaf 5.7.*
- f. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing;



*Dit wordt gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de regels.*

- g. gestreefd wordt naar een ontwikkeling overeenkomstig het verkavelingsprincipe van het Onderlint, zoals dit in de Toelichting bij dit bestemmingsplan is verwoord en in beeld gebracht.  
*Met onderhavig initiatief wordt hieraan toepassing gegeven.*

### Conclusie

Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden die genoemd worden in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 24.4 van het vigerende bestemmingsplan. Daarmee kan onderhavig initiatief worden gerealiseerd.



## 5 Planologisch relevante (milieu)aspecten

### 5.1 Inleiding

#### Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)wijzigingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit wijzigingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- archeologie en cultuurhistorie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 5.2 Bodem

#### Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

#### Beoordeling

Het verkennend bodemonderzoek is momenteel in uitvoering. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd verwerkt worden in het wijzigingsplan. In de regels van onderhavig wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen conform '4.1' en het bouwen van woningen, alleen is toegestaan nadat verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en de bodem geschikt is gemaakt, en door een ter zake deskundige geschikt wordt bevonden, voor de beoogde functie.



## Conclusie

In de regels van onderhavig wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstellen conform artikel 4.1 en het bouwen van woningen, alleen is toegestaan nadat verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en de bodem geschikt is gemaakt, en door een ter zake deskundige geschikt wordt bevonden, voor de beoogde functie.

## 5.3 Waterhuishouding

### Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### Beleid provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland beschrijft haar waterbeleid in het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027. In het regionaal waterprogramma komt al het beleid dat te maken heeft met water samen in één document. Dit geeft een helder beeld van de aanpak en laat de samenhang tussen de verschillende onderwerpen duidelijk zien. Naast de verplichte onderdelen bevat het Zuid-Hollandse regionaal waterprogramma ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Voorheen gold het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Op hoofdlijnen wordt het beleid uit het regionale waterplan voortgezet in het regionaal waterprogramma, maar op punten is het ook aangepast. Aanleidingen daartoe waren: kwaliteitsverbetering, klimaatadaptatie en verandering van wetgeving.

#### Beleid Hoogheemraadschap Delfland

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) heeft Hoogheemraadschap van Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. De missie van het Hoogheemraadschap van Delfland (droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater) staat centraal. Het WBP6 beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen Delfland neemt om met genoemde uitdagingen om te gaan en zo het gebied veilig en leefbaar te houden. In het WBP6 wordt met een brede blik naar de watertaken van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving.

Het Hoogheemraadschap heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld. Deze is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke wet- en regelgeving. Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet



worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

#### Beleid gemeente

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP vertaalt de gemeente de ambities voor de rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie en benodigde activiteiten.

In lijn met de voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater streeft de gemeente bij nieuwbouw naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat.

1. Zoveel mogelijk verwerken hemelwater op eigen terrein;
2. Hemelwater waar mogelijk terugbrengen in het watersysteem, in de bodem, óf in de riolering.
3. Overtollig hemelwater gescheiden aanleveren van het vuilwater.

#### Beoordeling

Voldaan dient te worden aan het stand still principe. Dit betekent dat ontwikkelingen niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mogen leiden. Hoogheemraadschap Delfland maakt gebruik van de watersleutel. Dit is een rekentool die helpt te bepalen hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd om bij een ruimtelijke ontwikkeling de effecten op het watersysteem te compenseren. Aangezien in voorliggend plan slechts sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt nader wateronderzoek niet noodzakelijk geacht.

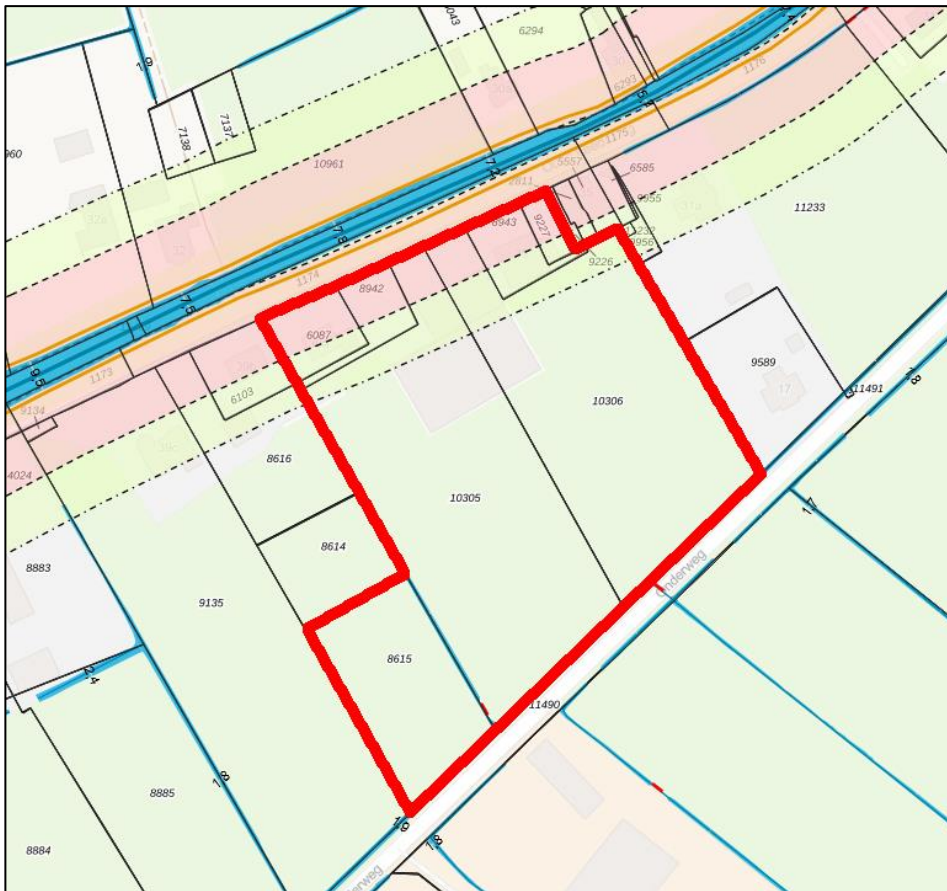
#### *Bodem en grondwater*

Het initiatief vraagt niet om ingrepen die gevolgen hebben voor het grondwater. Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van de ontwikkeling. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

#### *Waterkwantiteit*

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast. Versnelde afvoer door meer verharding voldoet dus niet aan het stand still beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd. Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren, heeft hoogheemraadschap Delfland de Watersleutel ontwikkeld. Deze rekentool heeft Delfland ontwikkeld om voor eenvoudige plannen op basis van een aantal kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem snel inzicht te krijgen in de benodigde compensatie. De Watersleutel toont hierbij het verschil tussen de benodigde waterberging in de huidige en de toekomstige situatie. De ingevulde watersleutel voor onderhavige ontwikkeling is als bijlage gevoegd bij deze toelichting. Hieruit volgt dat gelet op de afname van het verhard oppervlak geen extra te realiseren waterberging benodigd is. Hierbij is binnen het totale plangebied van 14.849 m<sup>2</sup> uitgegaan van een totaal aan verharding (bebouwing en infrastructuur) in de huidige situatie van circa 2.000 m<sup>2</sup> en van 787 m<sup>2</sup> in de toekomstige situatie. Hierbij is gerekend met de totale oppervlaktes van de bouwvlakken (2 x 144 m<sup>2</sup>) en de bestaande woningen aan de Oude Leedeweg 39 en 39a (resp. 199 en 100 m<sup>2</sup>) plus 50 m<sup>2</sup> per woning (4 x 50 m<sup>2</sup>).

Op de leggerkaart van Hoogheemraadschap van Delfland zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Ten noorden van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een primaire watergang. In het plangebied zelf zijn twee watergangen aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft voor de twee nieuwe woningen geen negatieve effecten op het functioneren van deze watergang.



*Uitsnede legger hoogheemraadschap van Delfland. Het plangebied is geduid met een rode contour.*

### *Drooglegging*

Het Hoogheemraadschap Delfland adviseert een drooglegging van 1,20 meter met een minimum van 1 meter. Onderbouwd dient te worden dat de drooglegging van de woningen voldoende is. Deze onderbouwing maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning verder inzichtelijk worden gemaakt. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hier rekening mee gehouden worden.

### *Waterkwaliteit*

Het Waterklimaatplan Pijnacker-Nootdorp 2017-2020, is op 30 maart 2017 vastgesteld. Voor wat betreft de waterkwaliteitsdoelen worden geen negatieve effecten voorzien. Er wordt gestreefd naar het principe van geen achteruitgang zoals genoemd in de Kaderrichtlijn water. Delfland kan vanuit de programma's Kaderrichtlijn Water en Ecologie concreet aanduiden welke ecologische waterkwaliteitsdoelen worden nagestreefd en wat deze concreet inhouden. In het gebied worden geen nieuwe, potentieel verontreinigende functies en ontwikkelingen voorzien, die vanuit het oogpunt van waterkwaliteit bijzondere aandacht vragen.

Om invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals



zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. Bij de beoogde ontwikkeling van de woning zal rekening gehouden worden met bovenstaande. Hierdoor kan uitgesloten worden dat er negatieve effecten optreden voor de waterkwaliteit.

#### *Onderhoud en bagger*

De primaire waterkering ten noorden van het plangebied maakt geen onderdeel uit van het plangebied en is niet in eigendom van de ontwikkelaar. De onderhoudsplicht is een verplichting voor de betreffende grondeigenaar. Er vindt als gevolg van onderhavig planvoornemen geen wijziging plaats in het eigendom van de watergang en daarmee de verantwoordelijkheid van het onderhoud hiervan. De in het plangebied aanwezige watergangen worden onderhouden door de eigenaren van de aangrenzende gronden.

#### *Afvalwater en riolering*

De gemeente Pijnacker-Nootdorp geeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan aan dat in geval van kleinschalige nieuwbouwprojecten de percelen worden aangesloten op het al aanwezige rioolstelsel met als extra voorwaarde dat zoveel mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld wordt.

In onderhavige situatie dienen de mogelijkheden van afkoppelen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden. Voor het afvoeren van water zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals bijvoorbeeld het toepassen van halfopen verharding ter plekke van parkeerplaatsen van de nieuw te bouwen woning.

Op basis van de 'Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast' geldt dat de benodigde bergings- en afvoercapaciteit, om het watersysteem op orde te brengen en te houden, gerealiseerd wordt door een combinatie van technische en ruimtelijke maatregelen, waarbij de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' leidend is. Dit zijn maatregelen in 'de weg van het water': van vasthouden waar de regen valt, opvangen in het watersysteem (bergen) tot afvoeren het gebied uit.

Voor verwerking van hemelwater wordt bij nieuwbouw gestreefd naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat.

1. zoveel mogelijk verwerken hemelwater op eigen terrein;
1. hemelwater waar mogelijk terugbrengen in het watersysteem, in de bodem, óf in de riolering;
2. overtollig hemelwater gescheiden aanleveren van het vuilwater.

In onderhavige situatie worden door middel van de afname aan bebouwing en verharding binnen het plangebied de infiltratiemogelijkheden vergroot en kan het hemelwater zoveel mogelijk verwerkt worden op eigen terrein.

#### *Klimaatadaptatie*

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein. Binnen onderhavige ontwikkeling liggen er kansen voor creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen. Zo zijn de volgende ontwerp principes denkbaar voor onderhavige ontwikkeling:

- Regenwater zo veel mogelijk afkoppelen en leiden naar vasthoudmaatregelen en vertraagd afvoeren naar nabijgelegen oppervlaktewater;
- Speeltuinen en openbare groen en openbare ruimtes worden zo veel mogelijk ingezet als extra en tijdelijke voorzieningen om regenwater vast te houden en te bergen.

Met de ondertekening van het "Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland" wordt gecommitteerd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress,



droogte en bodemdaling en vergroten van de biodiversiteit. Door middel van de afname aan bebouwing en verharding binnen het plangebied worden infiltratiemogelijkheden vergroot en kan wateroverlast bij hevige neerslag en hittestress worden voorkomen. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan het convenant. De klimaatadaptieve maatregelen betreffen echter allen maatregelen op uitvoeringsniveau en dienen daar verder in beeld gebracht te worden.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

In de beschermingszone waterkering zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering en waterhuishouding. Bouwen ter plaatse van de aanduiding is niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning is verleend en advies hiervoor is gevraagd aan het Hoogheemraadschap. Een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit (voorheen watervergunning) in deze zone is niet alleen nodig voor het bouwen maar kan ook nodig zijn voor andere activiteiten zoals het plaatsen van hekken en schuttingen, beplanting.

#### **Conclusie**

Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

### **5.4 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Toetsingskader**

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

1. de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
2. de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

#### **Archeologiebeleid Pijnacker-Nootdorp**

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Deze ondergrenzen zijn tevens geborgd in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.





### Beoordeling

Op basis van de 'Archeologische beleidskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2022' kent het plangebied deels een hoge archeologische verwachting, deels een middelhoge archeologische verwachting en deels geen archeologische verwachting. Ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen bestaat geen archeologische verwachtingswaarde. Derhalve wordt onderzoek niet noodzakelijk geacht. Overige bestaande archeologische verwachtingswaarden worden door middel van archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd in onderhavig wijzigingsplan. Dit betreft deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' uit het paraplubestemmingsplan Archeologie welke worden gehandhaafd in onderhavig wijzigingsplan. Verder zijn er geen cultuurhistorische waarden in de omgeving aanwezig waarvan de belangen in het geding komen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

De bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied vindt plaats door middel van archeologische dubbelbestemmingen.

## 5.5 Ecologie

### 5.5.1 Natuurgebieden

#### Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb en richt zich onder meer op het verminderen van de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden en het versterken van de natuur.

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een relatief beperkte ruimtelijke ingreep en is gelegen buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De locatie is op een dergelijke afstand gelegen, dat er van een direct negatief effect op het dichtstbijzijnde NNN-gebied geen sprake is. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied "Meijndel & Berkheide" is met circa 15 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de beoogde ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten. Hierdoor wordt het niet noodzakelijk geacht om een stikstofberekening uit te voeren.



## Conclusie

Gezien de aard van de werkzaamheden en toekomstige bestemming is het redelijkerwijze uit te sluiten dat deze effect hebben op Natura 2000-gebied, Natuur Netwerk Nederland en overige beschermde natuurgebieden. Onderhavig initiatief voldoet daarmee aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

### 5.5.2 Flora en fauna

#### Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### Beoordeling

In september 2022 is door Veldbiologische Werken een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Door middel van deze quickscan is inzichtelijk gemaakt of beschermde soorten gebruik maken van het plangebied en of de geplande ingrepen wet overtredend zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Rapportage hiervan is als bijlage gevoegd bij dit wijzigingsplan.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, blijkt de uitvoering van de voorgenomen initiatieven niet wetovertredend zijn als wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden. Nader onderzoek naar beschermde soorten of gebieden is niet noodzakelijk. Het is op basis van het bron-/literatuuronderzoek, veldonderzoek en de aangetroffen situatie uit te sluiten dat verblijfsplaatsen en leefgebied van beschermde soorten aanwezig is in en om (invloedsfeer beoogde werkzaamheden) het plangebied. Bij verwezenlijking van de voorgenomen ingreep wordt de Wet natuurbescherming / Zuid-Hollandse Omgevingsverordening niet overtreden.

In algemene zin moet de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Voor aanvang van de werkzaamheden dienen het plangebied uit het oogpunt Zorgplicht gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels, algemene amfibieën, Egel, Haas en Konijn. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van deze soorten plaats te vinden. Voorkom verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel. Plaats geen materiaal tegen beplanting of objecten met mogelijke broedgevallen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Als deze soorten worden waargenomen dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Voorkom plasvorming binnen het plangebied. Indien een soort die niet in de rapportage wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het kan hierbij nodig zijn om contact op te nemen met een ter zake deskundige en een maatregel toe te passen zodat de wet niet wordt overtreden.



## Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming.

## 5.6 Wegverkeerslawaaï

### Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

|                   | Stedelijk                               | Buitenstedelijk |
|-------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| Aantal rijstroken | Aantal meter aan weerszijden van de weg |                 |
| 5 of meer         | 350 m                                   | 600 m           |
| 3 of 4            | 350 m                                   | 400 m           |
| 1 of 2            | 200 m                                   | 250 m           |

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen. Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

### Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Oude Leedeweg. Derhalve is in november 2022 door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï ten behoeve van de beoogde nieuwe woningen binnen het plangebied. Doel van het onderzoek is te toetsen of voor het aspect geluid bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en de voorwaarden in het gemeentelijk geluidbeleid. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage gevoegd bij deze toelichting. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de Oude Leedeweg



ten hoogste 39 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan voorkeurswaarde van 48 dB. Ook wordt voldaan aan de ambitie “redelijk rustig” (44-48 dB) conform het gemeentelijk geluidbeleid.

### Conclusie

Er wordt op de twee nieuwe woningen voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder en de ambitie conform het gemeentelijk geluidbeleid. Er worden voor het aspect geluid geen aanvullende eisen gesteld.

## 5.7 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

### Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied wat kan worden gekenmerkt als gemengd gebied. Op basis van de VNG-brochure geldt immers dat lintbebouwing in het buitengebied als gemengd gebied kan worden beschouwd. Bij de beoordeling van een project moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt een milieugevoelige bestemming toegevoegd. De bedrijfsbestemming (glastuinbouw) komt daarmee te vervallen. Daarmee vervalt ook de hinder voor de omliggende woonpercelen. De nieuwe woonbestemming sluit aan bij de omliggende reeds aanwezige woonfuncties.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van agrarische bedrijvigheid aan de Onderweg 14. Hier is sprake van bedrijvigheid van (maximaal) milieucategorie 3.2 op een afstand van circa 80 meter, gerekend vanaf de bestemmingsgrens van de bedrijvigheid tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe beoogde woning binnen het plangebied. In geval van gemengd gebied geldt conform de VNG-brochure voor milieucategorie 3.2 een richtafstand van 50 meter. Derhalve kan aan de richtafstand worden voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanwege milieuzonering ter hoogte van de woningen verzekerd. Tevens is gewaarborgd dat omliggende bedrijvigheid vanwege het planvoornemen niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

### Conclusie

Binnen het plangebied is een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Voorts belemmert onderhavig initiatief omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

## 5.8 Externe veiligheid

### Toetsingskader

#### Inleiding

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);



- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);  
Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten.

### Algemeen toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. De risico's bij de externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats 24 uur per dag en onbeschermd verblijft. Met het PR wordt de aan te houden afstand gecreëerd tussen de risicovolle activiteit en (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen, grote kantoorgebouwen, ziekenhuizen en scholen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere verspreid liggende woningen, bedrijfsgebouwen en sporthallen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is van belang om te bepalen of de PR een grenswaarde is of een richtwaarde.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om voor iedere situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder andere aspecten als de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, maatschappelijke en economische belangen een rol.

### Regelgeving

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Het verplicht gemeente hiermee rekening te houden bij het verlenen van milieuvergunningen en bij een ruimtelijk besluit.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*

Op basis van het Bevb dienen plannen nabij buisleidingen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

#### *Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)*

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd. Het Bevt sluit aan op de begrippen en normen zoals deze in het Bevi en het Bevb worden gehanteerd.

#### *Basisnet*

Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt de veiligheid van het vervoer gegarandeerd. Het basisnet heeft, in het geval van Pijnacker-Nootdorp, betrekking op de snelwegen. Het basisnet is vastgelegd in onder andere de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

#### *Activiteitenbesluit milieubeheer*



In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

In zowel het Bevi, het Bevb als het Bevt is een *verantwoordingsplicht GR* opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat het bevoegd gezag op een juiste wijze de hoogte en de toename van het groepsrisico moet verantwoorden en moet onderbouwen. Daarbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

#### Wat verandert er met de komst van de Omgevingswet?

Aandachtsgebieden zijn een nieuw fenomeen binnen de omgevingsveiligheid. Aandachtsgebieden zijn gedefinieerd als gebieden waar mensen binnenshuis, zónder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden.

De aandachtsgebieden laten dus zien waar extra aandacht nodig is om aanwezig in *nieuwe* situaties te beschermen tegen de gevaren bij ongevallen met deze effecten. Het is niet nodig om maatregelen te treffen ter bescherming van personen in gebouwen en locaties die nu al (rechtmatig) binnen een aandachtsgebied van een *bestaande* risicobron aanwezig zijn.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren en daarmee tussen drie verschillende aandachtsgebieden: warmtestraling (brandaandachtsgebied), overdruk (explosieaandachtsgebied) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolkaandachtsgebied). De aandachtsgebieden zijn feitelijk effectafstanden van worst-case scenario's. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen. De bevoegdheid voor het stellen van regels binnen aandachtsgebieden ligt grotendeels bij gemeenten. In beginsel zijn gemeenten verplicht om, op basis van het Bkl, het gehele aandachtsgebied als voorschriftengebied aan te wijzen. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken, behalve bij de (huidige en toekomstige) aanwezigheid van 'zeer kwetsbare gebouwen' (gebouwen bestemd voor niet zelfredzame personen). Ook bij plasbrandaandachtsgebieden welke in het kader van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen zijn aangewezen kan niet worden afgeweken. Binnen een voorschriftengebied worden, op grond van het Bbl, extra bouwkundige maatregelen geëist bij nieuwbouw. Naast bouwkundige maatregelen zijn ook andere maatregelen, zoals omgevingsmaatregelen, mogelijk. Bouwkundige maatregelen zijn vaak de laatste stap in het bieden van bescherming aan personen in gebouwen.

Een gifwolkaandachtsgebied kan niet worden aangewezen als voorschriftengebied. Wel geldt na het inwerkingtreden van de Omgevingswet voor alle nieuwbouw dat de ventilatie centraal afschakelbaar moet zijn.

#### **Beoordeling**

##### **Risicovolle bedrijven binnen/nabij het plangebied**

Binnen/nabij het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven met een PR  $10^{-6}$  risicocontour die buiten de inrichting valt. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Een berekening en een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

| WIJZIGINGSPLAN                | OUDE LEEDEWEG 39 |
|-------------------------------|------------------|
| INRICHTINGEN                  |                  |
| Binnen invloedsgebied MPM Oil | ja               |
| Binnen invloedsgebied propaan | nee              |
| Binnen invloedsgebied LNG     | nee              |

Tabel - Inrichtingen

##### **Transport gevaarlijke stoffen binnen/nabij het plangebied**

###### *Transport gevaarlijke stoffen over rijkswegen*

Uit de risicokaart blijkt dat de A4 een PR  $10^{-6}$  risicocontour heeft van 23 meter. De A4 heeft een plasbrandaandachtsgebied. Uit de risicokaart blijkt dat de A12 een PR  $10^{-6}$  risicocontour heeft van 0 meter. De



A12 heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Uit de risicokaart blijkt dat de A13 een PR 10-6 risicocontour heeft van 17 meter. De A13 heeft ook een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt niet binnen deze contouren. Het plangebied ligt alleen binnen het invloedsgebied van de A13 maar wel op ruim meer dan 200 meter van de A13. Een berekening en een (volledige) verantwoording van het groepsrisico zijn dan ook niet aan de orde. Wel moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Als op grond van het ruimtelijk plan de bouw, vestiging of aanleg van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan moet ook worden ingegaan op zelfredzaamheid. Dit is hier het geval.

| WIIZIGINGSPLAN                    | OUDE LEEDEWEG 39 |
|-----------------------------------|------------------|
| RIJKSWEGEN                        |                  |
| Binnen invloedsgebied A4 (4000m)  | nee              |
| Afstand A4 - Deelgbied            | > 8.000 m        |
| Afstand = meer dan 200m           | ja               |
| Binnen invloedsgebied A12 (880m)  | nee              |
| Afstand A12 - Deelgbied           | > 6.000 m        |
| Afstand = meer dan 200m           | ja               |
| Binnen invloedsgebied A13 (4000m) | ja               |
| Afstand A13- Deelgbied            | ± 3.000 m        |
| Afstand = meer dan 200m           | ja               |

Tabel - Invloedsgebieden en afstanden rijkswegen

#### Transport gevaarlijke stoffen over provinciale wegen

Een klein deel van de N470 is aangewezen als gemeentelijke route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Over dit gedeelte wordt voornamelijk LNG vervoerd, naar een locatie op het bedrijvenpark Ruyven. Op basis van de vergunde jaarlijkse doorzet zijn er 260 transportbewegingen te verwachten. Het overige deel van de N470 is niet aangewezen als route transport gevaarlijke stoffen. Er kan incidenteel wel transport van gevaarlijke stoffen plaats vinden, via een ontheffing. Dit zal met name de bevoorrading van (kleine) propaantanks in het buitengebied betreffen. De tankstations binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp verkopen geen LPG, ook ESSO aan de rijksweg A13 niet.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen conform het vigerende beleid geanalyseerd moeten worden. In HART zijn vuistregels opgenomen ten aanzien van de noodzaak om te rekenen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het gebruik van deze handleiding is verplicht.

De vuistregels uit de HART geven aan dat voor een weg buiten de bebouwde kom (zoals de N470) geldt dat er geen PR-10-6 contour aanwezig is als het aantal tankauto's van de stofcategorie GF3 (propaan, LPG, LNG) lager is dan 500. Voor de N470 binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn geen tellingen beschikbaar, wel voor het deel in Delft (GF3: 75) en in Zoetermeer (GF3: 73). Gezien het feit dat in Pijnacker-Nootdorp geen LPG geleverd wordt maar alleen propaan zal het aantal transporten GF3 op het niet aangewezen deel van de N470 vergelijkbaar of lager zijn. Op het aangewezen deel van de N470 komen daar de transporten LNG bij (260). Opgeteld zal het totaal aantal transporten GF3 beduidend lager zijn dan 500. Daarmee wordt voldaan aan de vuistregels voor het plaatsgebonden risico.

Een berekening en (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. Voor GF3 geldt een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt op zo'n 2.000 meter van de N470. Een berekening van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.



#### *Gemeentelijke route voor transport gevaarlijke stoffen*

Het transport van alle gevaarlijke stoffen rust op een belangrijk basisprincipe: diegene die met een voertuig via de weg gevaarlijke stoffen vervoert is, op grond van de Wegenverkeerswet 1994 en de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), verplicht als zodanig de bebouwde kommen van gemeenten te vermijden. Als het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden en lossen of omdat er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is, mag de chauffeur van dit basisprincipe afwijken. Op deze manier wordt het transport van gevaarlijke stoffen door de bebouwde kom geminimaliseerd.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijk transport is gelegen op bedrijventerrein Ruijven en ligt op ruime afstand (zo'n 2.000 meter) van het plangebied.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over spoor en water*

Het spoor (NS Den Haag - Gouda; Randstadrail Den Haag - Rotterdam) wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Rondom deze spoorbanen bevindt zich daarom geen risicocontour in het kader van externe veiligheid. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen over water plaats.

#### **Buisleidingen binnen/nabij het plangebied**

| WIJZIGINGSPLAN                           | OUDE LEEDEWEG 39 |
|------------------------------------------|------------------|
| BUISLEIDINGEN                            |                  |
| Aardgas - Binnen 100%?                   | nee              |
| Aardgas - Binnen 1%?                     | nee              |
| Aardgas - Afstand tot deelgebied         | ± 1.500 m        |
| CO <sub>2</sub> - Binnen 100%?           | nee              |
| CO <sub>2</sub> - Binnen 1%?             | nee              |
| CO <sub>2</sub> - Afstand tot deelgebied | ± 600 m          |
| K <sub>2</sub> - Binnen 100%?            | nee              |
| K <sub>2</sub> - Binnen 1%?              | nee              |
| K <sub>2</sub> - Afstand tot deelgebied  | ± 600 m          |

Tabel - Invloedsgebieden en afstanden buisleidingen

#### *Aardgas*

In of nabij het plangebied liggen geen hoge druk aardgastransportleidingen. Deze buisleidingen vormen dan ook geen belemmering.

#### *Brandbare vloeistoffen*

Er loopt een brandstofleiding (K<sub>2</sub>) van Defensie Pijpleidingorganisatie (DPO) door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Deze buisleiding ligt op ruim 600 meter afstand van het plangebied. De brandstofleiding vormt daarom geen belemmering.

#### *CO<sub>2</sub>*

Er loopt een ondergrondse CO<sub>2</sub>-leiding ten zuiden van het *plangebied*. Naar aanleiding van ontwikkelingen nabij dezelfde CO<sub>2</sub>-leiding in Zoetermeer is in 2007 door RIVM en TNO uitgebreid onderzoek gedaan naar de risico's en effecten van vrijkomend CO<sub>2</sub> bij leidingbreuk. Hierbij is door het RIVM geconcludeerd dat de risico's en letale effecten zich niet voordoen buiten een afstand van 4 meter van de buisleiding. VROM onderschrijft dit onderzoek en deze conclusie (brief VROM, datum 24-08-2007, kenmerk DGM/EV2007082989). Ook recent onderzoek aan de leiding De CO<sub>2</sub>-leiding (Tebodin, document-nummer 3413682, 7 april 2014) bevestigt dit. De rapportage van Arcadis 'QRA Vervoersknoop Bleizo (01-02-2016, kenmerk D04011.000122) stelt 'De ondergrondse leidingdelen leiden niet tot externe veiligheidsrisico.' De buisleiding ligt op ruim 600 meter van het plangebied en is daarom ook niet relevant.





### Bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid vanwege de A13 en MPM International Oil Company

Bij de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is advies gevraagd. De VRH heeft in haar reactie (per e-mail, kenmerk 2023120757796, datum 21 december 2023) aangegeven dat zij geen aanvullend advies zal uitbrengen. Er is in deze paragraaf gebruik gemaakt van de notitie "ADVISING EV - VEILIGHEIDSREGIO HAAGLANDEN invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen". Hierin staan per risicobron maatregelen opgenomen.

De VRH noemt de volgende risicobronnen:

- MPM International Oil Company
- Rijksweg A13

Voor de afweging over de eventueel te treffen maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de in de notitie opgenomen maatregelen voor:

- Bevi-inrichtingen met giftige effecten
- Transport gevaarlijke stoffen weg—Giftige gassen.

### *Maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid*

#### *A13*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van de A13 maar ligt op meer dan 200 meter. Er vindt over de A13 van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom moet aandacht worden besteed aan het bestrijden en het beperken van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Als op grond van het bestemmingsplan de bouw, vestiging of aanleg van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan moet ook worden ingegaan op zelfredzaamheid. Dit is hier het geval.

Bij een incident met gevaarlijke stoffen die buiten de objecten kunnen plaatsvinden, maar effecten binnen de objecten kunnen hebben, is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen. Bijvoorbeeld om de gebruikers van de objecten te assisteren om zichzelf in veiligheid te brengen. Hierbij is het ook belangrijk dat dit wordt geborgd en dit structureel wordt geoefend. Bijvoorbeeld in een plan ten behoeve van noodsituaties. Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A13, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd.

Indien in objecten een ventilatievoorziening aanwezig is of wordt gerealiseerd moet deze ventilatie met een eenvoudige (handmatige) handeling uit te schakelen zijn. Hiermee kunnen de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen in het object worden beperkt. Dit geldt bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw van alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen. Het is daarbij van belang dat ook eventuele ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

Bij een incident met gevaarlijke stoffen, is het ook van belang dat mensen buiten veilig kunnen vluchten. Binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A13 zijn verschillende objecten aanwezig waarin groepen beperkt of niet zelfredzame personen kunnen verblijven, zoals scholen en verenigingsgebouwen. Het is van belang dat personeel en/of begeleiders zijn voorbereid op eventuele calamiteiten buiten de objecten, zodat zij de beperkt of niet zelfredzame personen bij calamiteiten kunnen begeleiden om zichzelf in veiligheid te brengen.

#### *MPM International Oil Company*

Ook bij deze risicobron wordt een ventilatievoorziening geadviseerd die met een eenvoudige (handmatige) handeling uit te schakelen is en dat ook eventuele ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten. Tevens geldt ook hier het advies om de interne organisatie voor te bereiden. Mogelijkheden tot voorbereiding van



bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval (A13 en MPM International Oil Company). Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn.

Voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid is door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) is de 'Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (januari 2020)' ontwikkeld. Deze wordt door gemeente Pijnacker-Nootdorp gehanteerd en nageleefd. De veiligheidsregio Haaglanden heeft eisen geformuleerd ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In het algemeen geldt dat een woonhuis tot op 40 meter bereikbaar moet zijn voor een brandweervoertuig. De wegen en bruggen er naar toe moeten ook een bepaalde belasting aankunnen, een bepaalde doorgangshoogte en rijbaanbreedte hebben en een zekere binnenbocht- en buitenbochtstraal hebben. Wat betreft de bluswatervoorziening geldt dat er binnen een straal van 100 meter van het object een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn. Een bluswatervoorziening kan zijn: open water, ondergrondse brandkraan (opbrengst minimaal 30 m<sup>3</sup> / uur) of geboorde put. Voor wat betreft de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen geeft de VRH aan: Voor de Oude Leedeweg is de waterwinning niet toereikend, de afstand naar de beschikbare brandkraan is circa 142 meter, waar 100 meter wenselijk is. Hiervoor is een oplossing om een nieuwe brandkraan aan te leggen.

#### Risicocommunicatie zowel ten aanzien van de A13 als ook MPM International Oil Company

Het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden geeft aan dat om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten, het van belang is dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. De gemeente deelt het advies dat informatie verstrekken aan personen van belang is. Het betreft de handelingsperspectieven om de veiligheid te verhogen. Op de website van de gemeente [www.pijnacker-nootdorp.nl](http://www.pijnacker-nootdorp.nl) kunnen burgers hierover veel informatie vinden bij het thema "veiligheid". Ook op de landelijke website [www.crisis.nl](http://www.crisis.nl) en op de regionale site <http://www.haaglandenveilig.nl> kan men veel informatie vinden.

Daarnaast vindt, indien zich een ongeval voordoet dat effect op de omgeving heeft of nog kan hebben, afhankelijk van de aard en omvang van deze effecten, crisiscommunicatie plaats naar de in het effectgebied liggende bedrijven en bewoners. Bij een eenvoudig incident met geringe effecten zal de communicatie voor zover nodig op reguliere wijze en dus routinematig plaatsvinden door de ter plaatse aanwezige functionarissen van de hulpverleningsdiensten. Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal binnen de regio Haaglanden, en dus ook binnen de gemeente, zogeheten opschaling plaatsvinden. Van een routinematige aanpak zal overgegaan worden naar een meer gecoördineerde aanpak. Deze gecoördineerde aanpak is beschreven in het crisisbeheersingsplan (rampenplan) van de gemeente. Er is ook een regionaal crisisplan. Het rampenplan en het regionaal crisisplan voorzien onder meer in:

- het waarschuwen van bewoners en de naastgelegen bedrijven (het attenderen van de bevolking op een gevaar of dreigend gevaar en het daarbij geven van een eerste gedragsadvies);
- voorlichting: het verzamelen, het verwerken en verstrekken van informatie, met als doel het beperken of voorkomen van de directe gezondheidsgevolgen voor de betrokkenen door een ongeval.

#### Conclusie

Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van MPM International Oil Company maar op een dermate grote afstand dat een bijdrage aan het groepsrisico verwaarloosbaar klein zal zijn. Er is daarom geen berekening uitgevoerd en er is geen verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van de A13. Ook hiervoor geldt dat, gezien de afstand van het plangebied tot de A13 (meer dan 3.000 meter), het groepsrisico niet is berekend en ook geen volledige verantwoording van het groepsrisico is opgesteld. Wel wordt voor beide risicobronnen aandacht besteed aan bereikbaarheid en bestrijdbaarheid, aan zelfredzaamheid en aan risicocommunicatie. Er is advies



gevraagd aan de Veiligheidsregio. Zij via e-mail gereageerd (kenmerk: 2023120757796, datum 21 december 2023). De VRH adviseert, mits de reeds genoemde maatregelen (afschakelbare ventilatie, voldoende bluswatervoorzieningen en risicocommunicatie) worden uitgevoerd, geen aanvullende maatregelen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

## 5.9 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergeven staan op [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de dichtstbijzijnde maatgevende weg ruimschoots onder de grenswaarden lag. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



## 5.10 Kabels en leidingen

### Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.<sup>1</sup>

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

### Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Een KLIC-melding zal worden uitgevoerd als onderdeel van het bouwproces.

### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

## 5.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

### Toetsingskader

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijk) belangrijke nadelige milieu gevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r. plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



### Beoordeling en conclusie

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' (onderdeel D11.2) opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. Met onderhavig plan wordt het realiseren van twee nieuwe woningen planologisch mogelijk gemaakt. Onderhavige ontwikkeling blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Daarmee worden deze ontwikkeling niet beoordeeld als een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig zou zijn.



## 6 Juridische plantoelichting

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan alsmede het gemeentelijk handboek.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit wijzigingsplan is gericht op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan “Lint Oude Leede 2” is opgenomen in artikel 24.4. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen door het toekennen van de bestemmingen ‘Agrarisch – Weide’ en ‘Wonen’ ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’. De regels van het bestemmingsplan “Lint Oude Leede 2” en de daarna opgestelde herzieningen “Parapluplan 2022” en “Paraplubestemmingsplan Archeologie” zijn onverminderd van toepassing.





## 7 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan.







## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Eventuele vooroverlegreacties zullen te zijner tijd verwerkt worden in het wijzigingsplan.

### 8.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd verwerkt worden in het wijzigingsplan.

